

TOP 地产 | 封面解读

进入5月,凡是关注楼市的似乎都感觉到了这个月份特有的温暖。尽管之前成交略显疲态,但对于郑州来说,区域热点不断、新盘加速入市、惠购活动翻新,“红五月”似乎依然令人期待。

郑州晚报记者 王亚平



品质是房企生命力,直接决定销售进度 “红五月”能否如愿? 房企紧抓时机抢入市,近郊置业受关注

在角力中升级 品质决定销售进度

那么,对于各房企而言,“红五月”是否能如愿?

“现在调控政策没有松动,购房贷款审批慢,利率普遍上浮,可以说与以往不同,今年的楼市竞争会更加激烈,房企只有做出精致产品,才能吸引购房者。”姚卫峰坦言。

他告诉记者,一线房企大佬纷纷入郑,对本土企业有较大冲击。如今,房地产产品品质的高低和房企品牌的影响力直接决定着销售成果,所以永恒集团近几年一直坚持在产品开发上不惜成本,精心打造适宜居住的好房子。也只有这样,才能在未来市场立足。

在竞争的形势下,考验的是开发商以及项目的品质,中国的房地产市场有空间,但关键看企业有没有能力满足市场的需求。

今年,正商业地产总裁张敬国就将正商品质再提升放在了攸关企业生死存亡的高度,提出要全力提升建造品质和服务品质,以更加卓越的产品和服务回馈广大业主。

据悉,正商在许多方面都已经开展了品质提升行动,主动走出去到国内和国内一线城市的顶尖项目去参观、考察、学习、取经,以他山之石,磨砺自身,而且强力引入国内和国外顶级的建筑规划设计机构、景观设计机构和管理咨询机构,组成战略合作伙伴方阵,确保正商地产开发的产品高品质和标准化。

从5月有新房源入市的项目来看,大都是房企的升级之作。比如,康桥溪月由林溪湾原班人马精工定制,以别墅技艺注入洋楼建筑,在景观、容积率、保温隔热等方面均有卓越表现;位于高新区的公园道1号不仅位置优越,还从建筑、园林、理念、品质等七个方面诠释作为“全能量生活场”的概念,景观规划、建筑施工、产品设计处处都体现出造物者的用心。

正如河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清所言,在城镇化发展及新区建设的带动下,郑州的住房需求还会稳定释放,房地产依然会稳中有进。对于房企来说,购房者的目的都是寻找高性价比房源,这就需要他们在产品开发、社区建设上以提升居住舒适度为目标,也只有如此,不论市场如何风起云涌,时节有何变化,在品牌和品质的影响力下,销售都会走在市场的前端。

制图 周高虹

抢攻5月,近郊楼市价值凸显

据58同城房产频道报道,今年一季度商品房销售略显疲态,且杭州、常州、南昌等个别城市出现的降价及限购松绑消息使得购房者观望情绪加浓。

不过与杭州、武汉等地相比,郑州楼市供需相对稳定,去化压力较小。

为了抢攻5月楼市,各大房企都铆足了劲,开盘、推新货数量大增。

据本报粗略统计,郑州5月有30余个项目预计开盘,其中多为住宅项目,纯新盘占开盘数目的半数左右,他们有康桥溪月、永泽龙湖上公馆、郑西鑫苑名家、翰林国际城、正商宁陆广场等。

在户型上,以90平方米左右刚需户型和三房首改户型为主,另外也有部分

高端住宅,在地段、装修、社区景观、产品设计凸显稀缺。

除了产品供应上较为丰富,多数房企也都推出幅度不等的优惠,如低首付、交2万元抵5万元、老带新赠送、特价房等。

值得关注的是,5月供应房源在区域分布上,与以往不同的是,新郑龙湖更为集中,比如康桥溪月、永泽龙湖上公馆、双桥印象等诸多在建项目让南龙湖显得热火朝天。

对此,有业内人士分析,随着郑州城市框架的拉大、立体交通的构建以及市中心房价的日趋高涨,主城区客户外溢,置业热点外扩,近郊楼市成了置业热点都是必然之势,比如高新区、航空港区、新郑龙湖、经开区、郑

上新区的楼盘成交一直较好,且由于土地成本略低,受到越来越多开发商的青睐。

且如今,郑州三环快速路已经全线开通,沿线楼盘交通便捷,这对楼盘宜居度和性价比又是一次全面提升。

这一点从搜房网的郑州购房者关注指数报告上也可以看出,郑州购房者最关注的价位依旧是6000~8000元,占比32.85%;5000~6000元区间占比22.82%,位居第二;4000~5000元区间占比22.45%,位居第三。

从整体上看,郑州购房者关注的价格依旧集中在8000元以下,而这个价位的楼盘大部分均为主城区刚需盘或近郊品质盘。

区域分化明显,涨幅放缓是大势

中国指数研究院5月1日发布《2014年4月中国房地产指数系统百城价格指数报告》,根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2014年4月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为11013元/平方米,环比上月上涨0.10%,是2012年6月以来连续第23个月环比上涨,涨幅较上月缩小0.28个百分点。其中郑州4月新建住宅平均价格为9287元/平方米,环比下跌1.03%。

但社科院发布的房地产蓝皮书《中国房地产发展报告(2014)》却做出预测,今年房价或将小幅增长。

与去年销售额爆发性增长的行情相比,上市房企今年的销售目标也明显与

楼市一起“降温”。

根据克而瑞研究中心监测数据显示,已有26家标杆房企公布今年的销售目标,一半房企今年销售目标增长幅度在0至20%之间,其中绿城中国、中海地产、保利置业、华润置地今年的销售目标几乎与去年持平,而恒大地产销售目标较去年销售额也仅仅增长不到10%。

扑朔迷离的市场让购房者捉摸不透,不过,可以肯定的是,随着“挤泡沫”的继续,2014年房价增速放缓已难以避免,但这并不意味着会下降。且当前房地产市场的区域分化现象显著,不同城市有不同逻辑。

“今年房价将呈现以平稳为主、略有上升的态势。”河南财经政法大学房地产

经纪研究所所长李晓峰公开表示。

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京认为,郑州楼市整体供应平衡,去化压力相对较小,再加上郑州近几年经济高速发展形成的产业带动、区位优势以及大量的刚性需求,今后人们住宅购房的势头还会增加,郑州的楼市依然会坚挺。

谈及未来趋势,永恒集团营销管理部经理姚卫峰这样说道,“近期集团项目永恒理想世界、永恒理想公元销售情况比较稳定,来访量和成交量都还不错,城市的提速带来了郑州房地产市场的蓬勃发展。随着城镇化进程的加快,需求也会不断增加,相信在宏观政策的影响下,郑州房地产市场会更为稳定和健康”。